

Revision des schweizerischen Immobiliarsachenrechts

Im März 2004 hat der Bundesrat einen Entwurf zur Revision des ZGB (Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht) in die Vernehmlassung gegeben. Der wichtigste Revisionspunkt ist die Schaffung eines papierlosen Schuldbriefs. Weiter soll unter anderem die Beendigung des Stockwerkeigentums vereinfacht und der Zugang zum Wohnungseigentum erleichtert werden. Die Vernehmlassungsfrist ist Ende November 2004 abgelaufen. Bis zum Inkrafttreten dieser grössten Revision des Immobiliarsachenrechts seit 1912 wird allerdings noch einige Zeit vergehen.



Von PD Dr. Hans Rainer Künzle
Partner, KPMG private, Zürich

Papierloser Schuldbrief

Belehnte Schuldbriefe werden üblicherweise von der hypothezierenden Bank aufbewahrt. Nach Abzahlung der Hypothek werden Schuldbriefe häufig den Eigentümern zurückgegeben. Da sich viele Eigentümer nicht bewusst sind, dass es sich dabei um Wertpapiere handelt, bewahren sie Schuldbriefe nicht entsprechend sorgfältig auf oder vernichten sie sogar. Die Suche nach einem nicht mehr vorhandenen Schuldbrief verursacht viel Aufwand und führt nicht selten zum langwierigen Verfahren der Kraftloserklärung. Das kostet viel Zeit und Geld.

Diese und ähnliche Unwägbarkeiten sollen künftig mit dem papierlosen Schuldbrief vermieden werden. Dieser entsteht mit dem Eintrag ins Grundbuch (Art. 858 VE-ZGB) und kann durch Eintrag im Grundbuch übertragen werden (Art. 859 VE-ZGB). Der

bisherige Schuldbrief in Papierform soll beibehalten werden. Er kann nachträglich in einen papierlosen Schuldbrief umgewandelt werden. Der papierlose Schuldbrief kann zur Sicherung einer Hypothek verwendet werden und weist, wie der Schuldbrief in Wertpapierform, den Vorteil auf, dass er zur Sicherung von unterschiedlichen Forderungen benützt werden kann. Die formlose Errichtung hat zur Folge, dass es zwar papierlose Eigentümer-Schuldbriefe, aber keine papierlosen Inhaber-Schuldbriefe geben wird.

B. Register-Schuldbrief

I. Errichtung

Art. 858

¹Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.

²Er wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen.

³Er kann nicht verpfändet werden.

II. Übertragung

Art. 859

¹Die Übertragung erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch auf Grund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

²Befreiende Wirkung haben nur Leistungen des Schuldners an die Person, die im Zeitpunkt der Zahlung als Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist.

Nicht vorhandene Schuldbriefe haben schon manche Erbteilung unnötig verzögert, weil der Abschluss des Kraftloserklärungsverfahrens abgewartet werden musste. Mit dem papierlosen Schuldbrief können derartige Verzögerungen vermieden werden. Das Handling des papierlosen Schuldbriefs ist zwar etwas komplizierter (Übertragung in Form einer Grundbuchanmeldung), aber dafür entfallen die Auf-

bewahrung des Wertpapiers und das Risiko seines Verlustes. Diese Entwicklung ist sehr zu begrüssen und dürfte gerade auch die internationalen Käufer von Liegenschaften interessieren, welche sich nicht dauernd in der Schweiz aufhalten und alles Interesse daran haben, den administrativen Aufwand beim Liegenschaftserwerb zu vereinfachen.

Beendigung des Stockwerkeigentums

Beim Stockwerkeigentum hat der Gesetzgeber die Beendigung nur für den Fall vorgesehen, dass das Gebäude zu mehr als der Hälfte zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine schwer tragbare Belastung durchführbar wäre. Diese Bestimmung hat sich als zu eng erwiesen.

Neu soll die Aufhebung des Stockwerkeigentums auch dann möglich sein, wenn dieses länger als fünfzig Jahre gedauert hat und das Gebäude sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet, so dass es nicht mehr seiner Bestimmung entsprechend benutzt werden kann (Art. 712f Abs. 3 Ziff. 2VE-ZGB). Diejenigen Eigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die übrigen abfinden (Art. 712f Abs. 4 VE-ZGB).

Art. 712f

³Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude: (...)

2. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss benutzt werden kann.

⁴Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Immer häufiger bilden *Stockwerkeigentumseinheiten auch Gegenstand von Nachlässen*. Solange sich die Wohnungen in einem verkehrsfähigen Zustand befinden und gegebenenfalls veräussert werden können (und der Erlös verteilt werden kann), bieten sich wenig Probleme. Wenn aber das Eigentum an einer Wohnung für längere Zeit auf eine Erbengemeinschaft übergeht (und es nicht zur baldigen Teilung kommt), kann dies schwerfällig werden, insbesondere dann, wenn der bauliche Zustand einer Liegenschaft schlecht ist und Investitionsentscheide notwendig wären. Die vorgeschlagene Revision hilft, diese Probleme etwas zu mindern, kann sie aber auch nur zum Teil entschärfen.

Kleines Wohneigentum (Raumrecht)

Im heutigen Sachenrecht kann man das Eigentum an einzelnen Wohnungen nur durch die Errichtung von *Stockwerkeigentum* erwerben. Dies ist zum einen recht kompliziert, und zudem sind die Preise wegen der zwingenden Übernahme eines Anteils am Grundstück sowie an den gemeinschaftlichen Teilen recht hoch.

In der Revision des ZGB wird ein sog. *Raumrecht* vorgeschlagen (Art. 675 Abs. 2 VE-ZGB), welches an das Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB anlehnt. Es handelt sich um eine Dienstbarkeit, welche das Recht enthält, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 779m Abs. 1 VE-ZGB). Dieses Recht (das kein Eigen-

tum darstellt) kann sich auf einzelne Räume oder eine Einheit von Räumen (z.B. Wohnung, Geschäft) beziehen (Art. 779n Abs. 1 VE-ZGB). Für die Benützung der zum allgemeinen Gebrauch bestimmten Einrichtungen hat der Berechtigte einen Mietzins zu entrichten.

Art. 675

²*Ein Baurecht an einem Stockwerk einer Baute kann nur als Raumrecht errichtet werden.*

C. bis Raumrecht

I. Im Allgemeinen

Art. 779m

¹*Das Raumrecht berechtigt eine Person dazu, einen bestimmten Teil einer bestehenden oder zu erstellenden Baute ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.*

²*Soweit das Gesetz nichts anderes vorsieht, finden die Bestimmungen über das Baurecht sinngemäss Anwendung.*

II. Inhalt

Art. 779n

¹*Das Raumrecht hat einzelne Räume oder eine Einheit von Räumen, die einen eigenen oder gemeinschaftlichen Zugang haben und als Wohnungen, zu geschäftlichen oder anderen Zwecken dienen können, zum Gegenstand.*

²*Die beim Stockwerkeigentum vom Gesetz als zwingend gemeinschaftlich bezeichneten Teile können nicht Gegenstand eines Raumrechts sein.*

³*Der Berechtigte ist Eigentümer der von ihm in den Räumen angebrachten Ein-*

richtungen. Wird das Raumrecht vererbt oder übertragen, so geht auch das Eigentum an diesen Einrichtungen an den Erben oder Erwerber über.

Dieser Revisionspunkt ist wegen seiner schwierigen Einordnung ins schweizerische Sachenrecht umstritten. Das unbestrittene *Bedürfnis nach einer breiteren Streuung von Wohneigentum* in der Schweiz hat aber dennoch zum obigen Vorschlag geführt, der an sich zu begrüßen ist, an den man aber auch keine zu grossen Erwartungen knüpfen sollte, weil er ein gehöriges Konfliktpotential zwischen dem Raumberechtigten und dem Eigentümer enthält.

Bei Nachlässen besteht nicht selten das Problem, dass Liegenschaften schlecht teilbar sind, und damit ein Hindernis für die Erbteilung darstellen. Die Zuteilung von einzelnen Wohnungen einer Liegenschaft an einzelne Erben ist nur möglich, wenn man zuvor *Stockwerkeigentum* begründet. Die dazu notwendige Zustimmung aller Erben (vgl. BGE 94 II 231) ist in vielen Fällen nicht erhältlich. Das vorgeschlagene *Raumrecht* enthält kleinere Einheiten und ist einfacher zu begründen. Es wird zwar nicht in allen Fällen eine Lösung bringen, *erleichtert aber die Erbteilung ein Stück weit*. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass der Raumberechtigte nur weniger Kapital benötigt, die laufende Belastung (Zins und Miete der gemeinschaftlichen Teile) aber etwa gleich gross ist wie beim *Stockwerkeigentum*. ■

Revision of Switzerland's Real Estate Law

At the end of November 2004, the period to submit a formal statement regarding the revision of Switzerland's real estate law passed. Nevertheless, it will take some time before this farthest reaching revision since 1912 will take effect.

The most important change will be the introduction of the paperless mortgage note. At present, searching for a lost or displaced mortgage note in the form of a tangible security in paper form may take a lot of time and money and perhaps a lengthy procedure for invalidation. Often missing mortgage notes have therefore been the cause of unnecessary delays in estate distributions. These and other problems which may arise from lost mortgage notes will be prevented by the paperless mortgage notes. While the handling of paperless mortgage notes will be a little complicated (involving transfer in the form of a notification to the land register), there is no need for safekeeping the document and no risk of loss. This change is welcomed and may be particularly interesting to international buyers of real estate who do not live permanently in Switzerland and who appreciate the simplification of administrative procedures in the purchase of property.

In addition, the revision will make it easier to terminate condominium status. Today termination is only possible if a building is destroyed to more than 50% and rebuilding would be disproportionate. Now termination will also be possible if it is more than 50 years old and in such bad condition that it can no longer be used as intended. Finally the revision will introduce a premise usage right which covers smaller units (like individual apartments) and may also facilitate certain estate distributions.